| | | |
|---|---|---|
| Ponencia | : | Propuesta de modificaciones al Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico Finca Brakle, Barrio Tijeras de Juana Díaz, PR |
| Dueño | : | Auri's Farm, Inc. |
| Presentado por | : | Lcdo. Juan Eduardo Rodríguez Díaz<br>Representante Autorizado<br>Tel (787) 753-7910 |
| Consultores Técnicos: | | EMA Architects, PSC |
| Fecha | : | 20 de febrero de 2015 |

**Propósito de esta presentación**

El Plan de Uso de Terrenos (PUT) para Puerto Rico interesa implantar una nueva visión de control sobre el desarrollo a nivel isla para la protección y valorización de los suelos proponiendo el redesarrollo de los suelos urbanos existentes, la protección de suelos agrícolas y permitiendo el desarrollo controlado y planificado de los suelos con características urbanas a los alrededores del suelo urbano. Ante la escala del PUT y de esta nueva visión, se presenta esta ponencia de manera que iniciativas ya propuestas para el barrio Tijeras dentro del Plan de Ordenamiento del Municipio (POT) de Juana Díaz sean debidamente consideradas y atendidas dentro del marco de desarrollo que propone el PUT para ese municipio.

En representación del propietario de la finca conocida como Brakle, con una cabida de aproximadamente 300 cuerdas y localizada al este-noreste de los límites del casco urbano de Juana Díaz, se presenta esta ponencia. En la misma se interesa exponer y solicitar formalmente la reconsideración de la Clasificación y Calificación de suelos al este del casco urbano y al norte de la PR-52, donde, según el actual borrador para vistas públicas del PUT, se proponen principalmente dos Clasificaciones de suelo, Suelo Rústico Común (SRC) y Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP) (ver Anejo A). Bajo la Calificación vigente de la Junta de Planificación, según se muestra en el Mapa de Ordenación del Suelo Municipal, aproximadamente el cincuenta porciento (50%) de la finca esta demarcada para dos usos, Residencial Intermedio (R-I) y Desarrollo (UR) (ver Anejo C).

El proponente entiende las metas y objetivos del PUT y coincide que densificar los centros urbanos, propiciar los usos mixtos y lograr minimizar la dependencia en el automóvil privado viabiliza una visión más responsable y recomendable para Puerto

Rico. No obstante, ésta debe de verse tomando en consideración la realidad física del entorno en cuestión. Al analizarse debe también tomarse en consideración particularidades que contribuyan, no limiten o impidan que las acciones propuestas se implanten dentro de un calendario realista y bajo unos estándares mínimos que aseguren su viabilidad tanto a corto como a largo plazo.

**Situación actual del Centro Urbano de Juana Díaz**

El Municipio de Juana Díaz ha experimentado un crecimiento natural hacia el este y noreste de su centro tradicional. Tomando en consideración las condiciones topográficas, la red vial existente, los cuerpos de agua, zonas inundables y otros aspectos tales como, pero no limitados a, flora y fauna, la finca Brakle reúne todas las cualidades típicas para recibir y viabilizar un ensanche del actual centro urbano de Juana Díaz sin representar un impacto ambiental significativo, evitando edificar en zonas inundables y siendo idóneo para el desarrollo por sus cualidades físicas. La disponibilidad de la carretera PR-14, que actúa como eje principal del pueblo de Juana Díaz, permite e invita a una expansión natural empleando recursos existentes, complementando con usos y desarrollos establecidos y consolidados de manera que las metas y objetivos del PUT puedan lograrse de una forma aún más efectiva, hilvanando el tejido urbano existente con el propuesto y maximizando la eficiencia de la infraestructura municipal y estatal. Hay iniciativas de infraestructura propuestas por el Gobierno junto a la infraestructura existente a lo largo de la PR-14 que podrían suplir la demanda requerida para las fases iniciales del desarrollo de la finca Brakle bajo el Plan de Ensanche propuesto por el Municipio. Entre éstas podemos mencionar las líneas eléctricas de 4.16 kV que corren a lo largo de la PR-14 y la planta de abasto de agua en Toa Vaca.

**Uso propuesto de los suelos**

El PUT identifica gran parte de los terrenos al sur y al este del centro urbano tradicional de Juana Díaz como Suelo Urbano (véase Anejo A). Basado en observaciones y la foto aérea que se aneja a la propuesta del PUT para Juana Díaz (véase Anejo E) da la impresión que el pueblo de Juana Díaz está desarrollado en su totalidad, lo cual es más de las dos terceras (2/3) partes requeridas para denominar un área nueva como Suelo Urbano. Ante la disponibilidad del derecho de vía de la PR-14 y su continuidad este-oeste a través del centro urbano, el proponente considera que el crecimiento del pueblo de Juana Díaz debe dirigirse de manera más enfocada a lo largo de la vía principal PR-14 y hacia el norte de la misma integrando las áreas ya desarrolladas reclasificándose lo propuesto para esta zona en la versión actual del PUT a Suelo Urbano y Suelo Urbanizable. Así se podrían utilizar terrenos de la finca Brakle con topografía mayormente llana, muy poca vegetación y fuera de zonas inundables. De hecho el PUT propuesto clasifica gran parte de los terrenos de la referida finca como Suelo Rustico Común, y el Mapa de Ordenación del Suelo Municipal de la JP califica una porción sustancial de ellos como Residencial y de Desarrollo. En el Anejo B de este escrito se ilustra la clasificación y los límites propuestos para esos terrenos como parte de esta ponencia. Ilustra, además, las áreas impactadas por la zona inundable.

Incluimos, también, en el Anejo E que forma parte de este escrito, una foto aérea del sector donde se reflejan las características topográficas de la finca Brakle.

Es nuestro entender que, basándose en conversaciones informales con representantes del Municipio de Juana Díaz, la propuesta aquí incluida es cónsona con las metas y objetivos del POT de ese Municipio, que se encuentra en las postrimerías de su confección en la Junta de Planificación.

**Razonamiento**

Desde el punto de vista urbano, los cambios aquí propuestos se cimientan en la visión del PUT, y atienden las condiciones particulares del sector. Tomando en consideración la topografía, flora y fauna, accesibilidad vial, infraestructuras, integración con usos existentes y consolidados y zonas inundables identificadas en el mapa más reciente de FEMA. Los cambios y revisiones propuestas contribuyen significativamente a la viabilidad de futuros desarrollos. Estos constituyen alternativas que no presentan mayores obstáculos, con atractivos de planificación urbana de mediana densidad, que a la vez permite obtener un balance entre lo edificado y lo natural.

Se propone una visión de desarrollo sustentable, que tome en consideración una densificación del sector que reconozca la presencia y las necesidades de comunidades adyacentes en el Barrio Tijeras, tales como: Valle Húcares, Villa El Encanto, Las Flores y Quintas de Juana Díaz – todas las cuales pueden nutrirse de usos accesorios a proponerse y beneficiarse de mejoras en la infraestructura existente, integrando responsablemente condiciones ambientales y usos públicos y/o institucionales.

Como muestra de compromiso para lograr las metas y objetivos del PUT, el proponente estaría en la disposición de considerar ofrecer y dedicar, como parte de su visión de desarrollo para la finca Brakle, áreas para usos comunales, tales como una escuela, plazas y áreas recreativas u otros que atiendan las necesidades de esta nueva comunidad, así como aquellas que se integren a la infraestructura urbana propuesta. De igual manera, se pone a disposición del Municipio de Juana Díaz y de su consultor para el POT, para colaborar en la elaboración de una visión de desarrollo sustentable que fomente una mayor densidad poblacional, la mezcla de usos y la incorporación de usos, como escuelas y áreas abiertas, que brinden servicios a esta nueva comunidad tomando en consideración el balance entre desarrollo y ambiente.

El aumento esperado en la población retará a la creación de instalaciones comerciales nuevas tales como centros de servicio de salud y oficinas médicas, pequeños y medianos negocios, centros de servicio público y otros en las cercanías de vivienda diversa. Todo esto en el contexto de un entorno urbano bien ponderado y de vías cómodas a lo largo de sus ejes urbanos principales que provean un hábitat apropiado para la convivencia del peatón y el automóvil y para ofrecer alternativas más urbanas y prácticas a los grandes centros comerciales que ya están establecidos en las afueras del casco urbano.

El nivel de absorción dictará la velocidad en que esta zona pueda ser urbanizada. Sin embargo, anticipamos que la cabida total de la finca pudiese urbanizarse en los próximos diez (10) años. No obstante, es imperante que para lograr ese objetivo la finca Brakle sea liberada en su totalidad de la designación de Suelo Rústico Común (SRC) y de Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP) y se considere, en su sustitución, las clasificaciones de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable (véase Anejo B a este escrito) y se expanda el alcance de la calificación de suelo a la totalidad de la finca a Residencial y Desarrollo (véase Anejo D a este escrito).

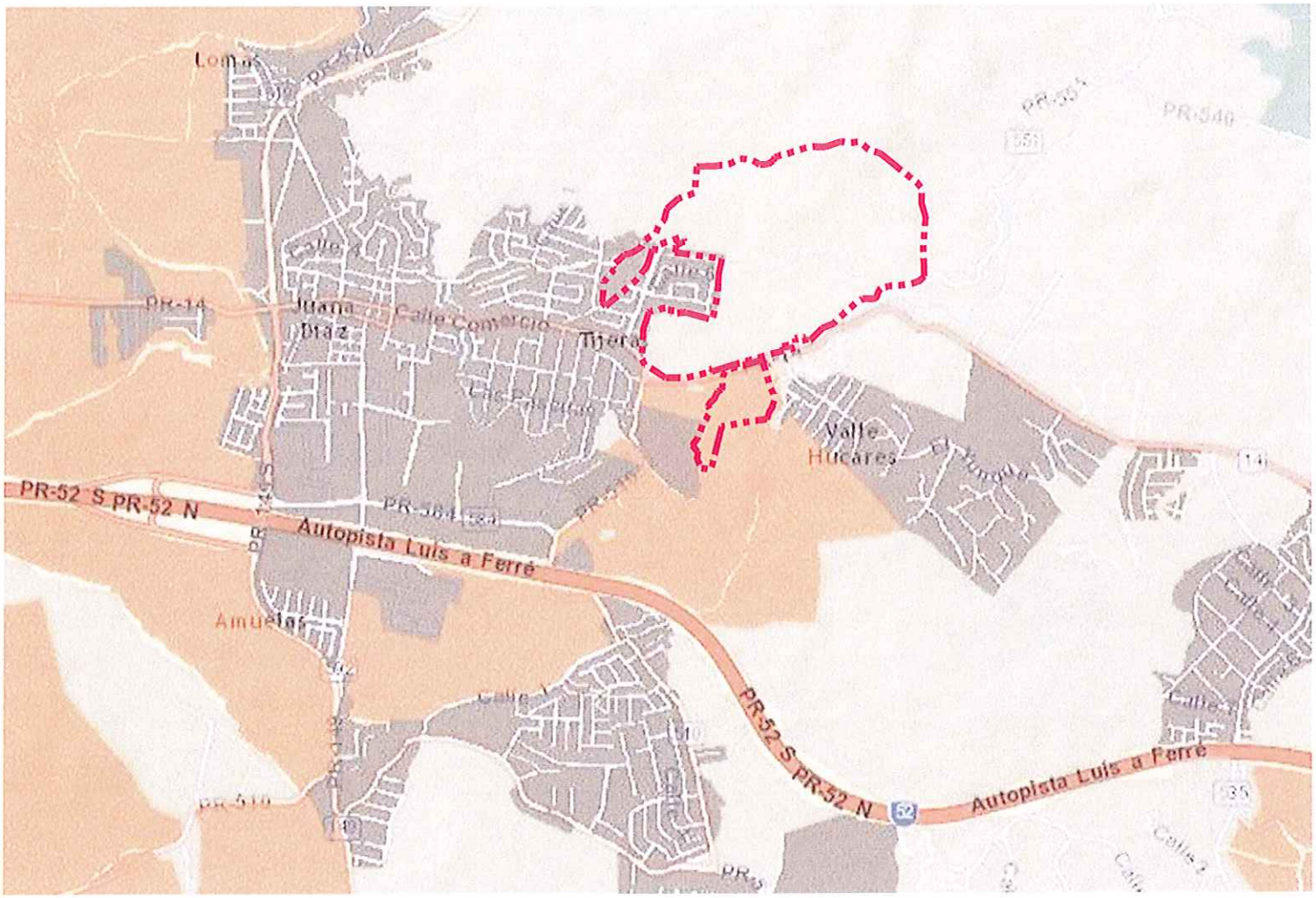
De hecho, factores como su accesibilidad desde la vía Principal PR-14, la topografía menos accidentada, la carencia de flora abundante y el hecho de que los terrenos al oeste y suroeste del centro urbano de Juana Díaz están dentro de la zona de inundabilidad, según el mapa más reciente de FEMA (véase Anejo B y D a este escrito), impidiendo el crecimiento del pueblo hacia esas zonas, hace los terrenos al este del pueblo que incluyen a la totalidad de los terrenos de la finca Brakle, los más aptos y atractivos para un desarrollo planificado de Juana Díaz.

La finca también tiene el beneficio de nutrirse vialmente desde la autopista PR-52 a través del "by-pass", (vías PR–584 y PR-510), las cuales permiten absorber el posible desarrollo de ésta mientras mantiene una integración vial y peatonal con áreas desarrolladas en el sector. Esta duplicidad de accesos viales permitiría y fomentaría también un carácter más peatonal desde el centro urbano de Juana Díaz a lo largo de la PR-14. Así se podrían compartir los volúmenes de tráfico con el "by-pass", cónsono también con las metas y objetivos del PUT y del POT. Los derechos de vía de estas carreteras podrán también emplearse para mejorar o construir cualquier infraestructura necesaria para el desarrollo de la finca Brakle.

**Resumen final**

El proponente entiende que la propuesta aquí establecida presenta la mejor alternativa de desarrollo para el crecimiento ordenado del Municipio de Juana Díaz, Así se cumpliría con las metas y objetivos del PUT a la vez que permitiría viabilizar el desarrollo del sector y la densificación del centro urbano dentro de un marco más realista y menos controversial que los desarrollos satélites realizados y propuestos en terrenos de alto valor agrícola en el Municipio. El redefinir los límites de las clasificaciones de suelo según solicitados por el proponente en el Anejo B a este escrito, permite el crecimiento natural del centro urbano, con una mayor eficiencia en términos de la inversión pública para infraestructura, integrando peatonal, vehicular y urbanamente todos los usos consolidados existentes, incorporando los espacios públicos o de recreación existentes y creando una nueva serie de espacios y usos públicos para el beneficio del Municipio de Juana Díaz y sus residentes.

Solicitamos por este medio se considere favorablemente la solicitud aquí presentada y nos ponemos a su disposición para sustentar los planteamientos, recoger recomendaciones y/o explicar en mas detalle acciones propuestas para con la Finca Brakle y su relación con el PUT y el POT del Municipio de Juana Díaz.




## LEYENDA

- Clasificación de Suelos
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Agrícola
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Hídrico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Paisaje
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola/Paisaje
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola/Hídrico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Hídrico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Paisaje
- Suelo Rústico Común
- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable Programado
- Suelo Urbanizable No Programado

## LEYENDA DEL PROPONENTE

- Area en la cual el proponente solicita un cambio en la clasificaciónes de suelo en el PUT a Suelo Urbano (véase Ponencia)
- Suelo Urbanizable Programado
- Area designada como Suelo Urbano y Suelo Urbanizable dentro del PUT que está sujeta a inundaciones según el mapa más reciente de FEMA (véase Ponencia)
- Limite de propiedad de la finca Brakle

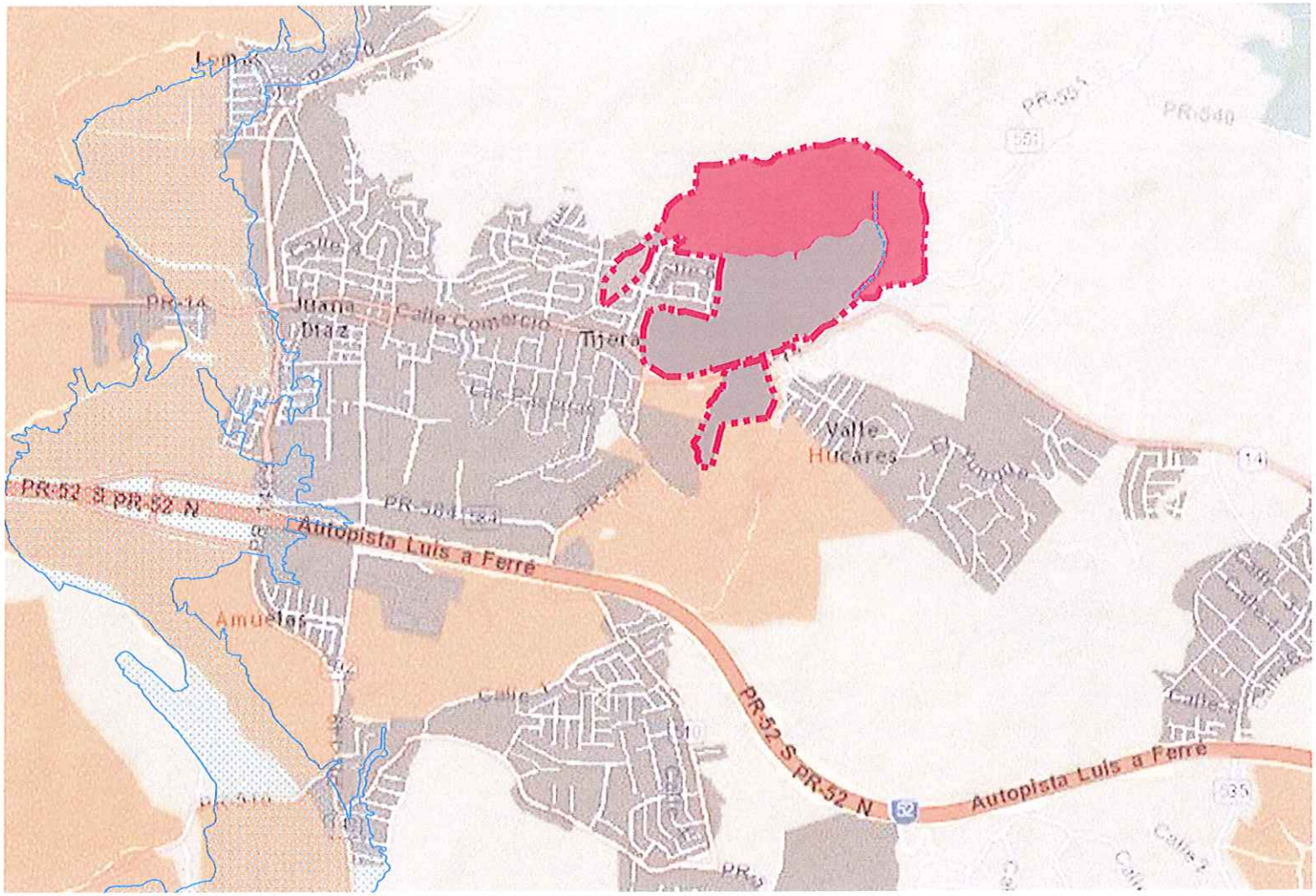
NOTA:
Este Anejo A forma parte de la Ponencia presentada ante la Junta de Planificación de Puerto Rico por Auri's Farm, dueño de la Finca Brakle al este del casco urbano de Juana Díaz solicitando modificaciones al PUT que se explican en la Ponencia a la cual este Anejo forma parte.

0 0.25 0.5 0.75 1 MILLA

FINCA BRAKLE
BARRIO TIJERAS, JUANA DIAZ, P.R.
Auri's Farm Inc.

ANEJO 'A'
PLAN DE USOS DE TERRENOS DE PUERTO RICO
(P.U.T. 2015)

ema architects
ARQUITECTOS PLANIFICADORES




## LEYENDA

- Clasificación de Suelos
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Agrícola
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Hídrico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Paisaje
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola/Paisaje
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola/Hídrico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Hídrico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Paisaje
- Suelo Rústico Común
- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable Programado
- Suelo Urbanizable No Programado

## LEYENDA DEL PROPONENTE

- Area en la cual el proponente solicita un cambio en la clasificaciónes de suelo en el PUT a Suelo Urbano (véase Ponencia)
- Suelo Urbanizable Programado
- Area designada como Suelo Urbano y Suelo Urbanizable dentro del PUT que está sujeta a inundaciones según el mapa más reciente de FEMA (véase Ponencia)
- Limite de propiedad de la finca Brakle

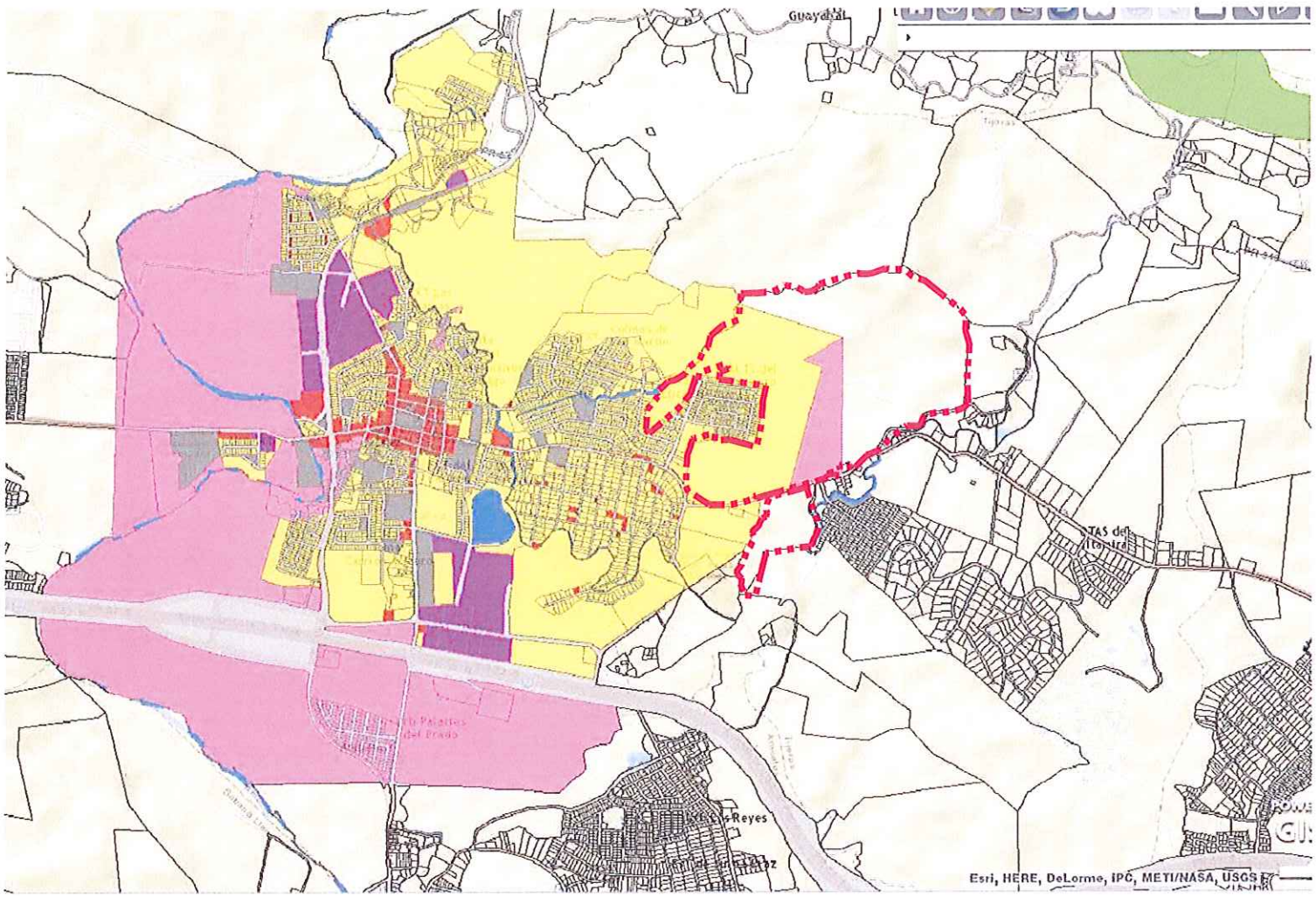
NOTA:
Este Anejo A forma parte de la Ponencia presentada ante la Junta de Planificación de Puerto Rico por Auri's Farm, dueño de la Finca Brakle al este del casco urbano de Juana Díaz solicitando modificaciones al PUT que se explican en la Ponencia a la cual este Anejo forma parte.

0 0.25 0.5 0.75 1 MILLA

FINCA BRAKLE
BARRIO TIJERAS, JUANA DIAZ, P.R.
Auri's Farm Inc.

ANEJO 'B'
PLAN DE USOS DE TERRENOS DE PUERTO RICO
(P.U.T. 2015)

ema architects
ARQUITECTOS PLANIFICADORES




## LEYENDA

- Agrícola
- Residencial
- Comercial
- Industrial
- Público
- Conservación de Recursos
- Agua
- No Calificado
- Propiedad Federal
- Playas
- Mixto
- Ruta Escénica
- Desarrollo
- Vial
- Recursos Históricos
- Pastos

## LEYENDA DEL PROPONENTE

Limite de propiedad de la finca Brakle

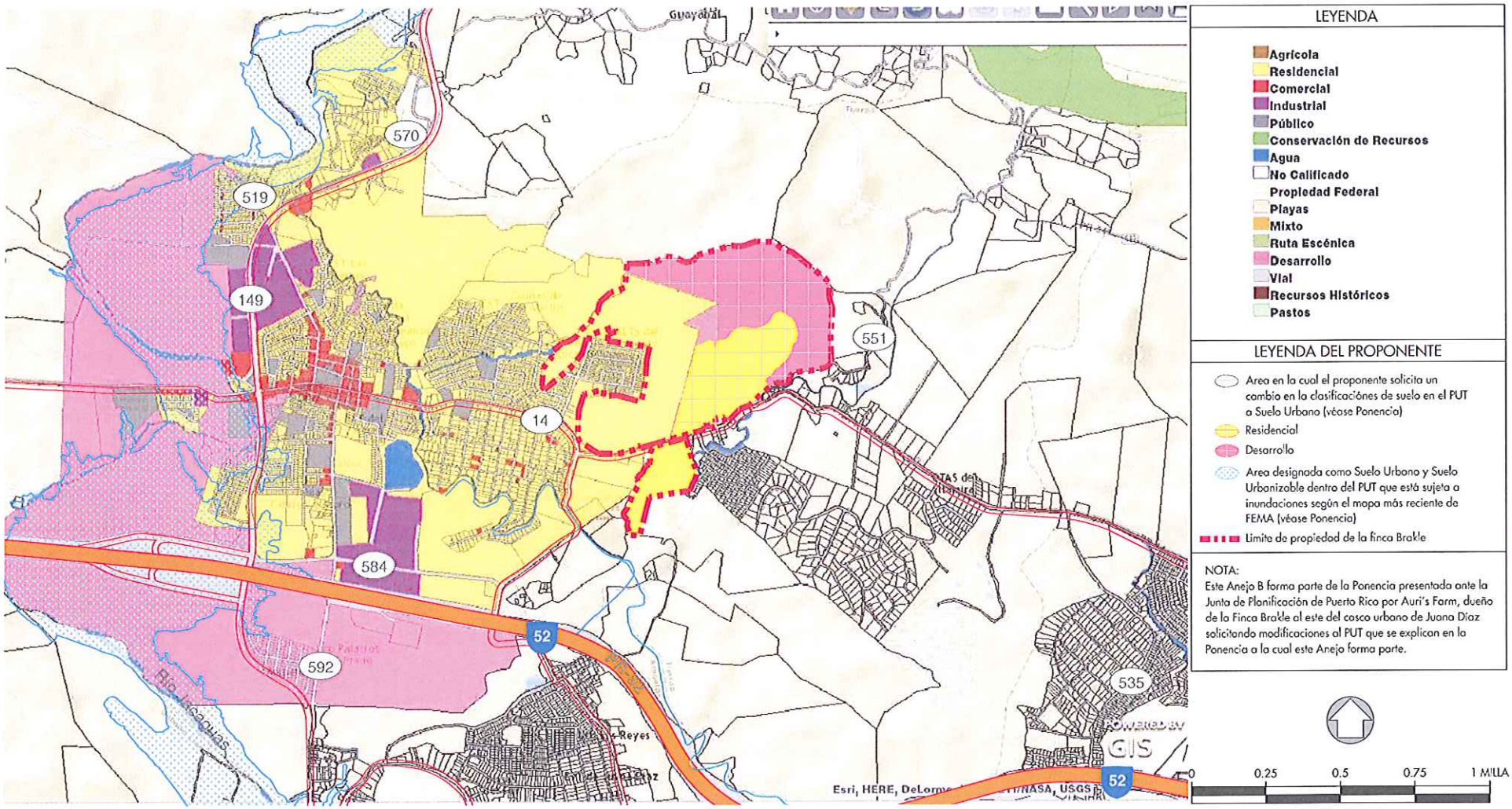
NOTA:
Este Anejo B forma parte de la Ponencia presentada ante la Junta de Planificación de Puerto Rico por Auri's Farm, dueño de la Finca Brakle al este del casco urbano de Juana Díaz solicitando modificaciones al PUT que se explican en la Ponencia a la cual este Anejo forma parte.

0 0.25 0.5 0.75 1 MILLA

FINCA BRAKLE
BARRIO TIJERAS, JUANA DIAZ, P.R.
Auri's Farm Inc.

ANEJO 'C'
CALIFICACION EXISTENTE

ema architects
ARQUITECTOS
PLANIFICADORES

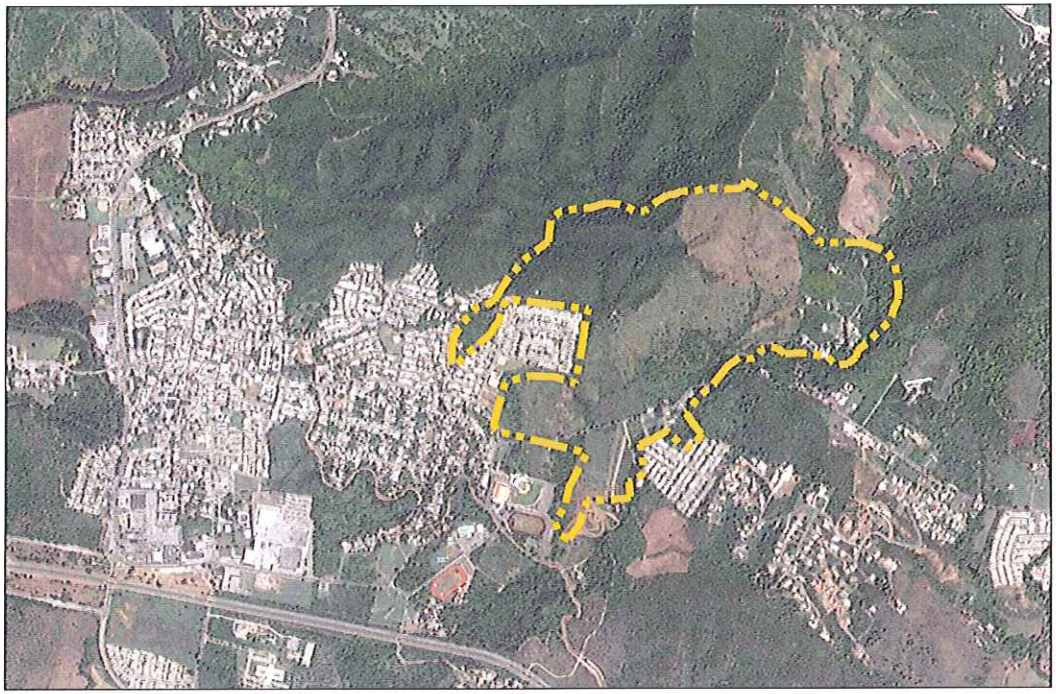



FINCA BRAKLE
BARRIO TIJERAS, JUANA DIAZ, P.R.
Auri's Farm Inc.

ANEJO 'D'
CALIFICACION PROPUESTA

ema architects
ARQUITECTOS
PLANIFICADORES

| LEYENDA |
| --- |
| Limite de propiedad de la finca Brakle |
| NOTA:<br>Este Anejo C forma parte de la Ponencia presentada ante la Junta de Planificación de Puerto Rico por Auri's Farm, dueño de la Finca Brakle al este del casco urbano de Juana Díaz solicitando modificaciones al PUT que se explican en la Ponencia a la cual este Anejo forma parte. |



0 0.25 0.5 0.75 1 MILLA

FINCA BRAKLE
BARRIO TIJERAS, JUANA DIAZ, P.R.
Auri's Farm Inc.

ANEJO 'E'
FOTOGRAFIA AEREA
Tomada en septiembre de 2014

ema architects
ARQUITECTOS PLANIFICADORES